



VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
Reinu tee 7a laohoone laiendamine

Viimsi

21.november 2022

Lähtudes OÜ Rannamaja (esindaja Virve Jalakas) 14.10.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/12117 Reinu tee 7a laohoone laiendamiseks üle 33 % esialgsest mahust ning võttes aluseks Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korralduse nr 121, ehitusseadustiku § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 2, lõike 3 ja lõike 4 ning planeerimisseaduse § 125 lõikest 1 ja 5, määrab Viimsi vallas, Pringi külas, Reinu tee 7a kinnistule projekteerimistingimused laohoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust.

1. Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Viimsi Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75021250
Ametniku nimi: Jüri Kurba
Ametniku ametinimetus: ehitus- ja kommunaalosakonna ehitusvaldkonna peaspetsialist
Kontakt: 602 8878, juri.kurba@viimsivv.ee

2. Taotluse andmed

Liik: projekteerimistingimuste taotlus
Number: 2211002/12117
Kuupäev: 14.10.2022

3. Ehitamisega hõlmatavate ja seotud kinnisasjade andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Pringi küla, Reinu tee 7a
Katastritunnus: 89001:003:0059
Kinnisasja pindala: 3 202 m²
Maa sihtotstarve: tootmismaa 100%

4. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid

- 4.1. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lõige 1 ja lõige 5.
- 4.2. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 2, lõige 3 ja lõige 4.
- 4.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla üldplaneering.

5. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

- 5.1. Vastavalt PlanS § 125 lõikele 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks ja olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust.
- 5.2. Pringi külas, Reinu tee 7a kinnistu asub Viimsi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1) määratud tiheasustusalal, kus uute hoonete kavandamiseks tuleb koostada detailplaneering, samas ei sisalda üldplaneering sellist tingimust ilmingimata olemasolevate ehitiste laiendamise puhul. Reinu tee 7a

- hoonet puudutava taotluse puhul on tegemist olemasoleva hoone laiendamisega üle 33 protsendi.
- 5.3. Reinu tee 7a kinnistul kehtivat detailplaneeringut ei ole.
 - 5.4. PlanS § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. PlanS § 74 lõike 5 kohaselt on üldplaneering kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus.
 - 5.5. Vastavalt EhS § 26 lõikele 1 on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustuslikku hoone ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lg 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimused hoone püstitamiseks või laiendamiseks üle 33% esialgu kavandatud mahust.
 - 5.6. Kohalik omavalitsus saab väljastada PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloakohustuslikule hoonele. Pringi küla Reinu tee 7a kinnistul asuva laohoone laienduse näol on tegemist ühe konkreetse ehitusloakohustusliku hoonega.
 - 5.7. Reinu tee 7a asub Viimsi valla üldplaneeringu järgsel tootmismaa juhtfunktsiooniga alal. Kinnistu piirneb tootmismaa sihtotstarbega kinnistutega: Vanapere tee 2, Reinu tee 7 ja Reinu tee 7b. Nimetatud kinnistud on hoonestatud ning seal toimub tootmistegevus. Reinu tee 7a kinnistust lääne poole jääv Vanapere tee 4 on maatulundusmaa sihtotstarbega ning veel hoonestamata.
 - 5.8. Vastavalt ehitisregistri andmetele asub Reinu tee 7a kinnistul ühekorruseline tööstushoone (ehr kood 116053351) ehitusealuse pinnaga 1044 m². Hoone tegelik ehitisealune pind on geodeetilise alusplaani järgi 1300 m². Projekteerimistingimuste taotlusega soovitakse Reinu tee 7a kinnistu ehitisealust pinda suurendada 1700 m²-ni. Juurdeehitust soovitakse olemasoleva tootmishoone lääneküljel paiknevate lammutatavate kontoriruumide asemele.
 - 5.9. Juurdeehitus on kavandatud krundisisemusse ning Reinu tee poolset fassaadi ei mõjuta. Laiendatav laohoone ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi, seega on projekteerimistingimuste väljastamine käesolevas peatükis kirjeldatud tingimustel põhjendatud ja otstarbekas.

6. Kaasamine

- 6.1. Viimsi vald korraldab projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena EhS § 31 lg 1 ja haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 48 alusel. HMS § 5 lg 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Ehitus- ja kommunaalosakonna ettepanek on lahendada taotlus avalikku istungit korraldamata, teatada projekteerimistingimuste menetlemisest ajalehes Viimsi Teataja ja avalikustada projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.
- 6.2. EhS § 31 lõike 3 ja lõike 4 kohaselt kaasatakse laohoone laiendamiseks projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks naaberkinnistute Vanapere tee 2, Vanapere tee 4, Reinu tee 7 ja Reinu tee 7b kinnistute omanikud.
- 6.3. Huvitatud isikul ja isikul, kelle õigusi võib avatud menetluse korras antav õigusakt puudutada, on õigus avatud menetluse raames esitada menetlust läbiviivale haldusorganile (Viimsi vald) eelnõu kohta ettepanekuid ja arvamusi.

7. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 7.1. Hoone kasutamise otstarbed: muu tööstushoone
- 7.2. Suurim lubatud hoonete arv maa-alal: kinnistul võib paikneda üks hoone.
- 7.3. Tuleohutus: Hoone laienduse kavandamisel peab arvestama tuleohutuskujaga ja siseministri 04.04.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ kehtestatud nõuetest.
- 7.4. Asukoht: Ehitise paiknemise valikul tuleb lähtuda tuleohutusnõuetest (min 4 meetrit naaberkiinnistu piirist), sest vastavalt tuleohutusnõuetele on hoonete vaheline kuja minimaalselt 8 meetrit ning projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud asendiskeemist.
- 7.5. Suurim lubatud kinnistu ehitisealune pind: 1700 m²
- 7.6. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: lubatud on 1 maapealne, kõrgus maapinnast 7 meetrit.
- 7.7. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 - 7.7.1 Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel.
 - 7.7.2 Fassaadide viimistluses kasutada komposiitplaati, puitu, kergpaneeli.
 - 7.7.3 Katuse tüüp ja kalle: lamekatust või madala viiluga katus (0-20)
- 7.8. Arhitektuurse sobivuse põhjendus lisada ehitusloa projektile, kui hoone autori kontseptsioon kavandatava hoonetüübi piirkonda sobivuse osas.
- 7.9. Piirded: Piirdeaed (metallvõrk paneel; 1,5 m kõrgune) võib paikneda kinnistu piiril. Soovitav on kavandada liugväravad, tiibväravate avanemise suund kavandada kinnistu poole.
- 7.10. Uuringute tegemise vajadus: tuleb teostada topo-geodeetilised uuringud, vajadusel ka ehitusuuringud.

8. Nõuded projekti vormistamiseks

- 8.1. Projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuletõrje ja teistele õigusaktidele ning kehtestatud valla üldplaneeringutele.
- 8.2. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele.
- 8.3. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri; fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ja projekteeritava ehitise (sh piirdeaed) piirkonda sobivuse (sh ka kõrguse osas) põhjendused.
- 8.4. Esitada situatsiooniskeem ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnoorkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kehtival ja kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel. Kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö number. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, kinnistu ja projekteeritud hoone tehnilised näitajad. Asendiplaanile peavad olema kantud kõik ehituskeeluala piirid, servituudid ja piiranguvõõndid, projekteeritavad hooned, olemasolevad ja ehitatavad hooned ja rajatised, näidatud prügikonteineri asukoht, välja toodud kinnistu ja hoonete tehnilised näitajad. Näidata piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid.
- 8.5. Topo-geodeetilisel alusplaanel peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistöde käigus möödistada tehnoorkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaanel peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalikud mahu, sh. vajalikud hooned, rajatised ja haljastus naaberkiinnistutel. Projekti esitamise hetkel peab olema geodeetilise möödistuse sh kooskõlastuste vanus kuni üks aasta ja see peab kajastama hetkeolukorda. Koostada geodeetiliste uurimistöde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse planeeringute osakonnale digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.

- 8.6. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- 8.7. Näidata liikluse, teede, mahasõitude, nähtavusalade, liikluskorralduse, parkimise lahendus.
- 8.8. Esitada plaanid, vaated, vajalikud lõiked ning sõlmejoonised. Joonistel näidata asjakohased möödud, vaadetel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadetel ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH2000 süsteemis ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.
- 8.9. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloa kohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 8.10. Enne ehituse alustamist taotleda ehitusluba. Ehitusloa taotlus teha ehtisregistri www.ehr.ee kaudu.
- 8.11. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.

9. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 9.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 9.2. Elektrivarustus kavandada vastavalt Imatra Elekter AS tehnilistele tingimustele või olemasoleva hoone jaotusvõrgust.
- 9.3. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 9.4. Koos laduhoone ehitusloa taotlusega esitada kinnistusesse vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
- 9.5. Hoone soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.

10. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine:

- 10.1. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa.
- 10.2. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.
- 10.3. Projekteerimistingimusi on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamisest arvates.

Lisa: Asendiskeem

Jüri Kurba
ehitusvaldkonna peaspetsialist